PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

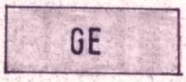
1.1. 

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2. 

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6, Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1, Abs. 6 BauNVO)

1.3. 

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.3.1 Das Gewerbegebiet wird in ein Gewerbegebiet 1 bis 3, nach der Art der darin zulässigen Nutzungen, Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften und auch im Verhältnis zueinander gegliedert (§ 1, Abs. 4 BauNVO).
Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8, Abs. 3 BauNVO wird die Nr. 1 für allgemein zulässig erklärt.
Die Nr. 2 und 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1, Abs. 6 BauNVO).

1.3.2 Im GE_2-Gebiet sind nur Lagerhäuser, Geschäfts- und Büro- sowie Verwaltungsgebäude zulässig.
Die sonstigen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1, Abs. 5 und 6 BauNVO).

1.3.3 Im GE_3-Gebiet sind nur Lagerhäuser, Geschäfts- und Büro- sowie Verwaltungsgebäude zulässig.
Die sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen werden für unzulässig erklärt (§ 1, Abs. 5 BauNVO).
Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8, Abs. 3 BauNVO wird die Nr. 1 für allgemein zulässig erklärt.
Die Nr. 2 und 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1, Abs. 6 BauNVO).

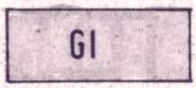
1.3.4 Arbeits- und Produktionsstätten sind im GE_2- und GE_3-Gebiet nur innerhalb geschlossener Hallen zulässig.

Im GE_2- und GE_3-Gebiet sind die Außenbauteile der Gebäude und der Verhausungen/Verkapselungen technischer Anlagen dermaßen schallgedämmt/schallreduziert auszuführen, daß im Umfeld keine höheren Lärmwerte als 55/40 dB/A am Tage bzw. der Nacht auftreten.

1.3.5 Im GE_3-Gebiet dürfen auf dem Grundstück keine Umfahrten angelegt und bei der Errichtung von Lagerhäusern in die nordwestlichen Außenwände keine Zufahrten und Zugänge eingebaut werden. Beim Einbau von Belüftungs- und Fensteröffnungen wird auf die Ziffer 1.3.4 hingewiesen.

1.3.6 In den Gewerbegebieten 2 und 3 dürfen keine Staub- oder Geruchsimmissionen, die das Wohnen stören können, verursacht werden (§ 1, Abs. 4 BauNVO).

1.3.7 Hinweis :
Der Schall- und Emissionsschutznachweis ist zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

1.4. 

Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

1.4.1 Die Ausnahmen nach § 9, Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4.2 Im GI-Gebiet sind die technischen Anlagen sowie die Umfassungswände der Gebäude so auszubilden, daß an den Grenzen zum GE-Gebiet keine höheren Lärmwerte als 65/50 dB/A tagsüber bzw. nachts meßbar sind.

1.5. 

Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

1.5.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Bahnbetriebes der SWEG.

1.5.2 Darin sind die hierfür notwendigen Betriebsgebäude, Lagerhäuser, Lagerplätze und Zubehöreinrichtungen zulässig.

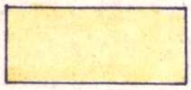
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

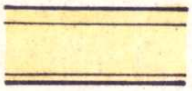
2.1.	(0,8) (1,6) (2,4)	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
2.2.	10,0	Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
2.3.	0,4 / 0,8	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
2.4.	GR = 140 m² GR = 400 m²	Grundfläche
2.5.	II , III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)
2.6.	TH max.....	maximal zulässige Traufhöhe
2.6.1		Der Bezugspunkt für die Messung der Traufhöhe ergibt sich aus den Eintragungen in der Nutzungsschablone. Die Traufe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der tragenden Dachkonstruktion.
2.7.	GH max.....	maximal zulässige Gebäudehöhe
2.7.1		Die Gebäudehöhe ist definiert als Oberkante Dachhaut bzw. Dachfirst.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1.	o	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
3.1.1	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser
3.2.	a	abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
3.2.1		Es gilt die offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO mit der Abweichung, daß Gebäudelängen bis zu der nachfolgend genannten maximalen Länge zulässig sind. a_1 = 100 m a_2 = 135 m
3.3.		Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 1. BauGB)

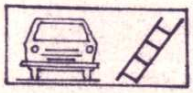
4.1.  Straßenverkehrsflächen

4.1.1 
1. Gehweg
2. Fahrbahn
3. Schrammbord (b = 0,50 m)

4.2.  Straßenbegrenzungslinie

4.3.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

4.3.1  Anliegerstraße

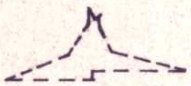
4.3.2  "Gleisstraße"
als Anliegerstraße, Bahngleise kreuzen den Straßenraum

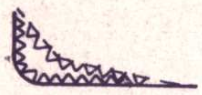
4.3.3  Verkehrsgrün

4.3.4  Öffentliche Parkfläche

4.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche

4.4.1  Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

4.5.  Sichtfelder, Anfahrtssichtweite nach Angabe des Straßenbauamtes Heidelberg bzw. nach EAE 85. (Nachrichtliche Übernahme)

4.5.1  Im Bereich der Sichtfelder sind bauliche Anlagen, Einfriedigungen und Bepflanzungen bis max. 0,80 m über OK-Straße zulässig.

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)



5.1. Elektrizität (Umspannstation)

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

6.1. oberirdisch (Elektrizität, 20 KV-Leitung)

7. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. BauGB)

7.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)

7.1.1 Bäume

7.1.2 Sträucher

7.2. Pflanzgebot für Einzelbäume

7.3. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zulässig. Obstbäume sind erwünscht.

8. Grünfläche (§ 9 (1) 15. BauGB)

8.1. Pr. Gr.

private Grünfläche

zum Zwecke der Gebietseingrünung gärtnerisch anzulegende Fläche

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

9.1. Leitungsrecht

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

11. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (3) und § 16 (5) BauNVO)